

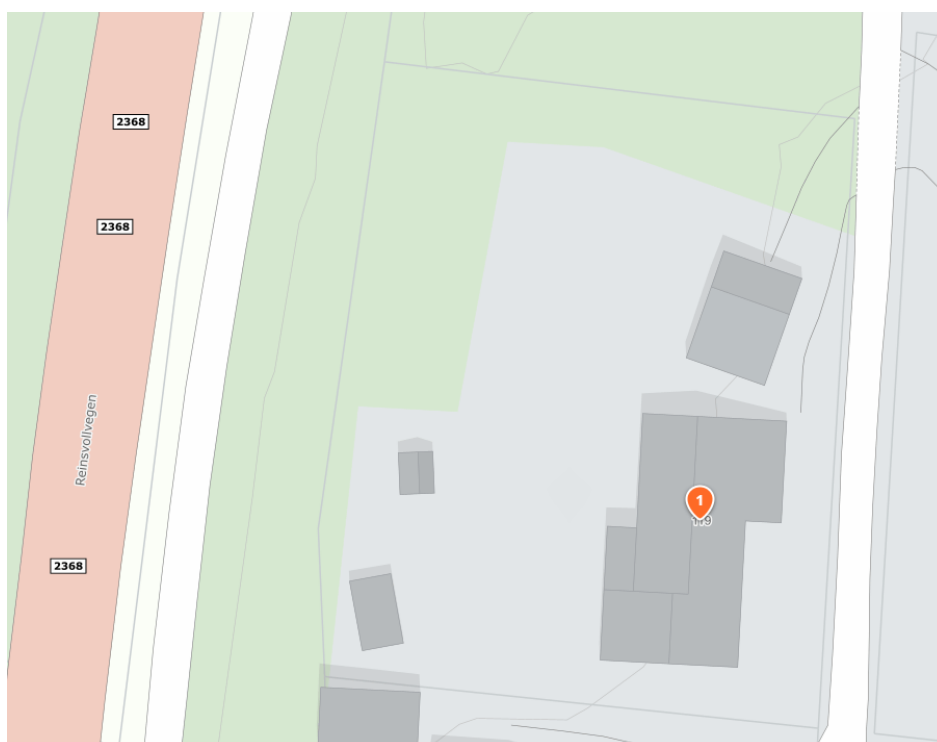
Tilstandsrapport

📍 Reinsvollvegen 119, 2833 RAUFOSS

📖 VESTRE TOTEN kommune

gnr. 39, bnr. 90

Areal (BRA): Enebolig 203 m², Garasje 24 m²



Befaringsdato: 04.09.2023

Rapportdato: 07.09.2023

Oppdragsnr.: 14333-1670

Referansenummer: DV1479

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Sindre Illøkken Eriksen



Gyldig rapport
07.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygnings sakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygnings sakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygnings sakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygnings sakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstcon AS

Takstcon AS ble etablert i 2014 og har siden utført flere tusen rapporter i Innlandet, derav har vi fått en unik lokalkunnskap. Vi er flere takstmenn som har en allsidig og bred erfaring fra alle ledd i bygg- og anleggsbransjen. Her kan nevnes prosjekt- og byggeledelse, eiendomsutvikling, konsulentvirksomhet, kalkulasjon, tegning, beregninger, nybygg, rehabilitering og skadeutbedringer både i privat- og næringsmarkedet. I tillegg har vi en unik kompetanse fra landbruket som gjør at vi er den foretrukne partner for alle typer takseringer inne landbruk.

Vi er medlem i Norsk Takst som er Norges største takstorganisasjon og er da underlagt bransjens strengeste krav til takstforetaket, takstpersoner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Sindre Eriksen

Sindre Illøkken Eriksen
Uavhengig Takstingeniør
sindre@takstcon.no
459 64 141

 TAKSTCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Eiendommen ligger i et forholdsvis usjenert boligområde langs gamle rv 4, ca. 2-3 km sør for Raufoss sentrum med barnehager, skoler på alle trinn og et godt utvalg av servicetilbud.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i sparesteinsbetong. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Etasjeskiller i betong og trekonstruksjoner. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Trevinduer med 2-lags isolerglass og med 1+1 lags glass. Ytterdører og balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

BEBYGGELSEN:

Bolig med primærareal på 179 m² over en etasje med kjeller/underetasje. Terrasseplattning mot nord mellom bolig og garasje. Terrasse mot vest med adkomst fra stue. Garasje med en biloppstillingsplass.

STANDARD:

Boligen er fra 1966. Tilbygget mot sør i 1977. Normal standard og god planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 1504,3 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1966

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater. Malte glatte flater. Formpresset panel.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malt strie. Panel. Panelplater. Baderomsplater. Malte glatte flater. Malt puss/mur/betong.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Laminat. Heltregulv. Fliser. Betonggulv. Belegg.

Elementpipe. Pipe i teglstein. Peisovn.

Støpt trapp.

Formpressede innerdører. Lette/glatte innerdører. Profilerte tredører. Glassfelt i enkelte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje: Våtrommet er oppgradert i 1990. Belegg på gulvet. Panel på vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Bad hybel: Våtrommet er oppgradert i 2020. Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Dusjkabinett. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning 1. etasje: Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrrert komfyr, koketopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Kjøkkeninnredning hybel: Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Komfyrvakt. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.

Synlige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Varmepump er plassert i stue.

Varmtvannsbereider på ca. 300 liter fra 2009 er plassert i bod i kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige rør er som fra byggeåret. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	120	114	6
Kjeller/under etasje	83	65	18
Sum	203	179	24

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	24	0	24
Sum	24	0	24

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger enkelte tegninger som er tilsendt fra kommunen, men disse er ikke komplette og fremstår ikke likt som dagens bolig.

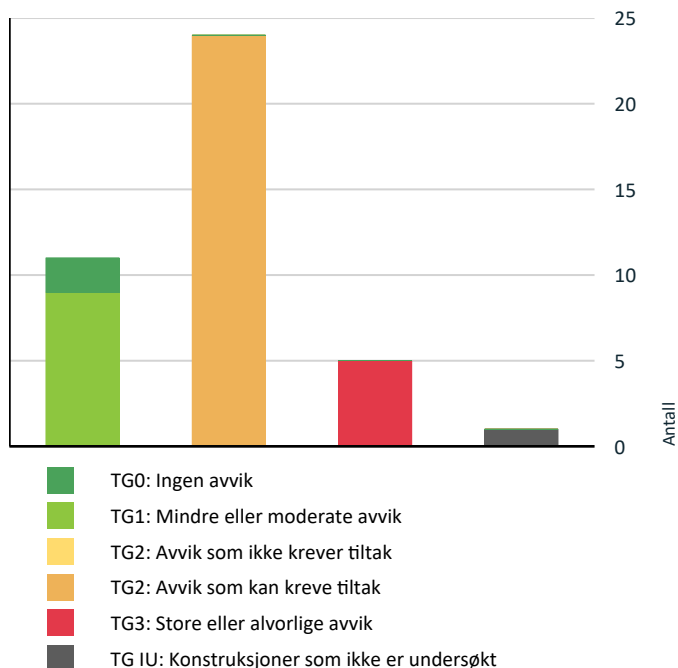
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Fasader og størrrelse på bygg fremstår ikke likt som på tegninger.

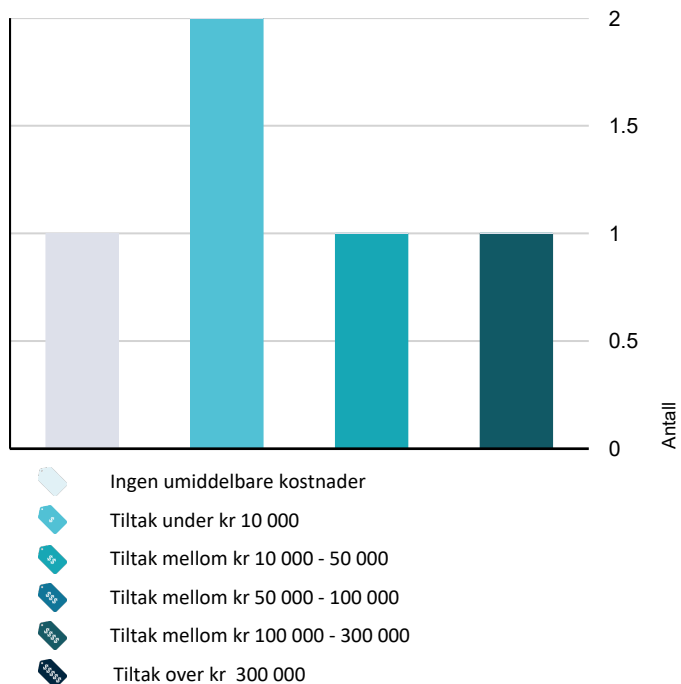
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvert/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjonen som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvert/ tilstedeværende. For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Innvendig utførede vegger og oppførede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep. Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte forhøyede verdier i bunnsvill på utførede vegger. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. Plast i yttervegg mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! **Våtrom > Generell > Bad** [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes. Enkelt våtrom som ikke tilfredsstillers dagens krav og må brukes deretter. Det er ikke etablert membran/tettesjikt på vegger, vannsøl må derfor unngås. Fall er ikke tilfredsstillende. Vindu er plassert i våtsonen, dette anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå lekkasjer i veggkonstruksjonen rundt vinduet. Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! **Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold** [Gå til side](#)

Brann tekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen.

Røykvarslere skal være tilknyttet strømforsyningen og ha batteri som reserveløsning. I branncelle med behov for flere røykvarslere skal varslerne være seriekoblet

Anlegg som oppfyller reglene for FG-godkjente alarmanlegg for boliger med røykdeteksjon, tilfredsstillers krav til røykvarslere tilkoblet strømmettet.

For eneboliger, to- til firemannsboliger, rekkehus, kjedehus og fritidsbolig med én boenhet i risikoklasse 4 kreves:

Røykvarslerne må dekke områdene kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom. Det må være minst én røykvarslere per etasje.

Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens brann tekniske forhold ikke tilfredsstillers dagens krav. Det er ikke nødvendigvis behov for utbedring av brann tekniske forhold.

- Røykvarslere
- Brannslukningsapparat

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstillers krav til brann tekniske forhold.

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Taktekkning** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Gjennomføringer i taktekkning er svake punkt og risikoen for skader er høy.

! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der mus kan komme inn. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra loftstige og lyst med lommelykt. Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduer i varierende alder og utførelse. Vinduer med isolerglass fra 2000-tallet får tilstandsgrad 1. Mer enn halvparten av forventet brukstid på flere vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Enkelte vinduer har kondensmerker. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk. Flere vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

! Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på døren er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på døren tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere. Åpninger i rekkverk er større enn dagens anbefaling. Avstanden/spalten mellom de horisontale spilene i rekkverk ble målt til 100 mm. Viktig å merke seg at høyder opptil 75 cm over gulvet kan ha horisontale spalter i rekkverket på maks 20 mm. Dette for å hindre at barn ikke enkelt får fotfeste i rekkverket.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter. Bjelkelag over krypekjeller/blindkjeller er en typisk risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Støppte plater vil alltid ha enkelte skjevheter. Fuktsperre ble ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere/underetasjer selv om fuktsikring utbedres.

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Ved utleie av bolig skal man måle radonnivået og eventuelt gjøre tiltak mot høye radonnivåer, måling er ikke utført etter at tiltak ble gjennomført.

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

! Innvendig > Krypkjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Krypekjeller ble besiktiget innvendig med stikktakninger. Krypekjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Utvendig terreng ligger høyere enn krypekjeller, dette gir økt risiko for fuktinnsig. Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader. Kryperom fremstod som tørt og luftig på befaringsdagen, mens det var noe fukt på terrenget i ytterste delen av boden.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. Sluk/avløp var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, fall og øvrige forhold er derfor ikke vurdert i dette området.

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

! Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende. Det er ikke tilluft under dør.

! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

Lav høyde på avtrekksvifte, av brannhensyn må underkanten av viften ikke være lavere enn 0,5 - 0,6 m over koketoppen i de fleste monteringsanvisninger.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder. Rørøpplagg er ikke lagt vannskadesikkert, og er et avvik. I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og innerrør for rør i rør system.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapene er plassert i trapperom og i kjøkken/stue i hybel.

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuksikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Fuksikringen har oppnådd halvparten av forventet brukstid og det kan ikke forventes dreneringen har tilfredsstillende effekt. Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset. Eldre betong kan ha redusert kvalitet.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuksikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1966

Kommentar
Opplyst av rekvirent. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin levetid. Bygningen er 57 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Ved renovering av bygninger der bygningskroppen blir oppgradert kan det være mulig å få stønad av ENOVA til oppgraderinger. Se <https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/oppgradere-huset/oppgradering-av-bygningskroppen/> for ytterligere informasjon.

Vi i Takstcon er alle godkjente energirådgivere hos ENOVA som kan hjelpe deg med prosessen for en eventuell stønad.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER:(Opplyst av kilde)
2017	Modernisering	Montert nytt ildsted. Utført av firma.
2018	Modernisering	Skiftet vinduer på to soverom. Utført av firma.
2018	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning i 1. etasje. Egeninnsats.
2019	Modernisering	Utført tiltak mot radon i hybelen. Utført av firma og som egeninnsats.
2020	Modernisering	Malt og kontrollert taktekingen. Egeninnsats.
2020	Modernisering	Skiftet enkelte panelbord og malt utvendig kledning. Egeninnsats.
2020	Modernisering	Etablert hybel med nytt kjøkken og nytt bad. Utført som egeninnsats og av firma.
2023	Modernisering	Installert ny varmepumpe. Utført av firma.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket er tekket med metallplater. Besiktiget fra takfot i stige.

Taktekkingen er fra ca. 1980.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Gjennomføringer i takteking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Eldre takteking krever jevnlig vedlikehold.

Nedløp og beslag

TG 2

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier i treverk.

Tilstandsrapport



Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Dette påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned vekk fra grunnmuren/bygningen.



Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav for snøfangere, men pga. sikkerhet anbefales dette etablert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.



Beplantning inntil kledning anbefales fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der mus kan komme inn. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der mus kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres mus inne i veggkonstruksjonen. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av mus må alle glipper / åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved en slik utbedring må det påses at ventilering av veggkonstruksjon ivaretas. Liten lufting, men ikke dårligere enn krav ved byggeår. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak. Men ved skifte av utvendig kledning, bør det lages tilstrekkelig lufting.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer.

Undertakbord. Kaldt loft. Lufterventiler i gavl og raft. Adkomst til loft fra luke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra loftstige og lyst med lommelykt. Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.

Vinduer

TG 2

Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Trevinduer med 1+1 lags glass.

Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1975, 1986, 1991, 2004 og 2019.

Tilstandsrapport



Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk.



Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduer i varierende alder og utførelse. Vinduer med isolerglass fra 2000-tallet får tilstandsgrad 1. Mer enn halvparten av forventet brukstid på flere vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Enkelte vinduer har kondensmerker. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk. Flere vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Viktig å følge med på vinduer som ligger helt ned mot terrenget, risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør. Tiltak anbefales for omramming rundt vinduer. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse.

Dører - 2

TG 2

Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 1972.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på døren er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på døren tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes. Det er ikke behov for straktiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder er det påregnelig med utskiftninger.

Dører

TG 1

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasseplattning mot nord mellom bolig og garasje. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 81 cm.

Terrasse mot vest med adkomst fra stue. Tresøyler med betongfundament. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 90 cm.



Konstruksjonene er underdimensjonert.



Større åpninger enn anbefalt i rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkhøyder.

Tilstandsrapport

Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere. Åpninger i rekkverk er større enn dagens anbefaling. Avstanden/spalten mellom de horisontale spilene i rekkverk ble målt til 100 mm. Viktig å merke seg at høyder opptil 75 cm over gulvet kan ha horisontale spalter i rekkverket på maks 20 mm. Dette for å hindre at barn ikke enkelt får fotfeste i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vedlikeholdsarbeider må påregnes.

Utvendige trapper

TG 3

Trapp i treverk og natursteiner.



Utvendig trapp mangler rekkverk, dette må monteres for å lukke avviket.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater. Malte glatte flater. Formpresset panel.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malt strie. Panel. Panelplater. Baderomsplater. Malte glatte flater. Malt puss/mur/betong.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Laminat. Heltregulv. Fliser. Betonggulv. Belegg.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller i betong og trekonstruksjoner.

Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.

Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 18 mm.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 7 mm.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i underetasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 7 mm.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i underetasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 7 mm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter. Bjelkelag over krypekjeller/blindkjeller er en typisk risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Støpte plater vil alltid ha enkelte skjevheter. Fuktsperre ble ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere/underetasjer selv om fuktsikring utbedres.

Konsekvens/tiltak

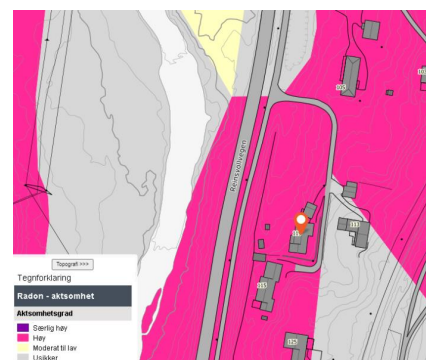
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men pga. elde kan det ikke utelukkes avvik.

Radon

TG 2

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger lå over grenseverdier den gangen det ble målt. Det er foretatt tiltak i kjelleren i form av etablering av radonduk (under hybel) og radonbrønn.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Ved utleie av bolig skal man måle radonnivået og eventuelt gjøre tiltak mot høye radonnivåer, måling er ikke utført etter at tiltak ble gjennomført.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Elementpipe. Pipe i teglstein. Peisovn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

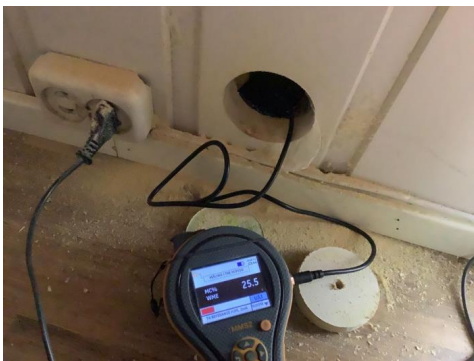
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Rom Under Terreng

TG 3

Oppforet gulv i deler av kjelleren. Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur.



Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte forhøyede verdier i bunnsvill på utforede vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep. Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte forhøyede verdier i bunnsvill på utforede vegger. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. Plast i yttervegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Konstruksjonen må sikres så det ikke oppstår fuktpåkjenning. Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Estimert for kostnad er kun vurdert ut fra at ytterligere undersøkelser må foretas - det kan ikke utelukkes at man må påregne høyere kostnader for å utbedre fuktpåkjenningen.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

Krypkjeller

TG 2

Støpt ringmur med kryperom under tilbygget.



Kryperom fremstod som tørt og luftig på befaringsdagen.



Noe fukt på terrenget i ytterste delen av boden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjeller ble besiktiget innvendig med stikktagninger. Krypkjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Utvendig terreng ligger høyere enn krypkjeller, dette gir økt risiko for fuktinnsig. Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader. Kryperom fremstod som tørt og luftig på befaringsdagen, mens det var noe fukt på terrenget i ytterste delen av boden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert avvik som krever strakstiltak, men da dette er en konstruksjon som vurderes som risikokonstruksjon anbefales det jevnlig kontroll av konstruksjonene.

Innvendige trapper

TG 3

Støpt trapp.

Tilstandsrapport



Innvendig trapp mangler rekkverk, dette må monteres for å lukke avviket.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

Formpressede innerdører. Lette/glatte innerdører. Profilerte tredører. Glassfelt i enkelte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Andre innvendige forhold

TG 1

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv. Varmepumpe. Ildsted.

Selgers opplysning: Varmekabler i gulv på badene og i stue/kjøkken i hybel.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Våtrommet er oppgradert i 1990. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Belegg på gulvet. Panel på vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Årstall: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes. Enkelt våtrom som ikke tilfredsstillers dagens krav og må brukes deretter. Det er ikke etablert membran/tettesjikt på vegger, vannsøl må derfor unngås. Fall er ikke tilfredsstillende. Vindu er plassert i våtsonen, dette anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå lekkasjer i veggkonstruksjonen rundt vinduet. Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det gjøres oppmerksom på at utført måling kun er en stikktaking.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er oppgradert i 2020. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Dusjkabinett. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Baderomsplater på vegg. Malte glatte flater i himling.

Overflater Gulv

TG 2

Tilstandsrapport

Fliser på gulv. Varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. Sluk/avløp var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, fall og øvrige forhold er derfor ikke vurdert i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Servant med underskap. Dusjkabinett. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende. Det er ikke tilluft under dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft må etableres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det gjøres oppmerksom på at utført måling kun er en stikktaking. Området hvor det er foretatt hulltaking/fuktmåling er et område som normalt har liten fuktpåkjenning.



Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom ved døra, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

KJELLER/UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenlum. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Komfyrvakt.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Avtrekk

TG 1

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integreert komfyr, koketopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Takstmann har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Avtrekk

TG 2

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lav høyde på avtrekksvifte, av brannhensyn må underkanten av viften ikke være lavere enn 0,5 - 0,6 m over koketoppen i de fleste monteringsanvisninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må utføres for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.

Innvendige vannrør av varierende alder. Selger opplyser at det meste av røropplegg er 2019 og nyere.



Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i bod i kjeller.



Røropplegg er ikke lagt vannskadesikkert, og er et avvik.



I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og innerrør for rør i rør system.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder. Røropplegg er ikke lagt vannskadesikkert, og er et avvik. I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og innerrør for rør i rør system.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør monteres tetting mellom innerrør og ytterør for rør-i-rør system.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Innvendige avløpsrør av varierende alder. Selger opplyser at det meste av røropplegg er 2019 og nyere.



Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Lufting over tak anbefales etablert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Lufting over tak anbefales etablert.

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

Varmesentral

TG IU

Varmepump er plassert i stue. Selger opplyser at det vil bli montert ny varmpumpe før salg. Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereider på ca. 300 liter fra 2009 er plassert i bod i kjeller.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

TG 2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapene er plassert i trapperom og i kjøkken/stue i hybel.

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2023 Tilkobling av kabel i sikringsskap.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er fremvist 4 stk. samsvarserklæringer. Se dokumentalisten for hva disse gjelder for. Ingen dokumentasjon for øvrig.

På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Dersom dette mangler, kan det innebære en mangel ved eiendommen. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register.
<https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok>.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Det lokale el-tilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnsikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat el-kontroll ved eiendomsoverdragelser.
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år.

For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Branntekniske forhold

! TG 3

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen.

Røykvarslere skal være tilknyttet strømforsyningen og ha batteri som reserveløsning. I branncelle med behov for flere røykvarslere skal varslerne være seriekoblet

Anlegg som oppfyller reglene for FG-godkjente alarmanlegg for boliger med røykdeteksjon, tilfredsstillende krav til røykvarslere tilkoblet strømmettet.

For eneboliger, to- til firemannsboliger, rekkehus, kjedehus og fritidsbolig med én boenhet i risikoklasse 4 kreves: Røykvarslerne må dekke områdene kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom. Det må være minst én røykvarslere per etasje.

Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstillende dagens krav. Det er ikke nødvendigvis behov for utbedring av branntekniske forhold.

- Røykvarslere
- Brannslukningsapparat

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstillende krav til branntekniske forhold.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er brannslukningsapparat i boligen. Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Det er ikke synlige skader på slukkeutstyr. Slukkeutstyr er ikke demontert eller funksjonstestet.
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Teknisk forskrift (TEK17) stiller krav om at røykvarslere skal være tilkoblet strømmettet for drift, med batteri som reservestrømkilde. Dette gir den konsekvens at det gis TG3 der røykvarslere ikke er tilkoblet strømmettet, det er likevel ikke et krav i boliger oppført etter tidligere Tekniske forskrifter om å oppgradere røykvarslere med tilkobling til strømmettet for å tilfredsstillende boligens branntekniske forhold.

Det er montert røykvarslere i hver etasje. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

- Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarslere. Røykvarslere er ikke demontert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Fuksamlingens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuksamling siden byggeår. Takvann ført ut på terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuksamling er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Fuksamlingen har oppnådd halvparten av forventet brukstid og det kan ikke forventes dreneringen har tilfredsstillende effekt. Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur i sparesteinsbetong. Grunnmur er i hovedsak innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset. Eldre betong kan ha redusert kvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak. Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Terrengforhold

TG 2

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuksamling er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viktig å lede vann bort fra fundamentene.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Boligens vann- og avløpsystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

Utvendige rør er som fra byggeåret. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder.

På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømning, påhviler hjemmelshaver.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1966

Kommentar

Opplyst av rekvirent. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringdagen.

Standard

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Beskrivelse

Fundamentert på støpt ringmur og punktfundamenteringer på terrenget. Yttervegg i trekonstruksjon. Skråtak i trekonstruksjon. Stedvis bjelkelag i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 1-lag glass. Ytterdør i tre. Leddport av metall med garasjeportåpner. Innlagt strøm.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Bygningens alder tilsier at ekstra vedlikehold må påregnes. Forenklet byggverk og fundamentering. Manglende undertak, risiko for kondens. Konstruksjonen er underdimensjonert.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	120	114	6	Entré , Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Trapperom	Bod , Utvendig bod
Kjeller/underetasje	83	65	18	Stue/kjøkken , Soverom , Bad , Trapperom/gang	Bod , Bod 2, Utvendig bod, Bod 3
Sum	203	179	24		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler. Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 241 cm.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 204-210 cm.

Utvendig inntilliggende boder i 1. etasje og kjeller er medtatt i det oppmålte arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger enkelte tegninger som er tilsendt fra kommunen, men disse er ikke komplette og fremstår ikke likt som dagens bolig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se kommentar under ``Vedlikehold/påkostninger``.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	24	0	24		Garasje , Bod
Sum	24	0	24		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler. Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Fasader og størrelse på bygg fremstår ikke likt som på tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2023	Sindre Illøkken Eriksen	Takstingeniør
	Dag-Erlend Holm	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	39	90		0	1504.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Reinsvollvegen 119

Hjemmelshaver

Holm Dag-Erlend, Strandvik Tone

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Regulering

Kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel 2012-2023 for Vestre Toten.

Boligbebyggelse - nåværende.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (<https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett>). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 725 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.09.2023	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no/Staten s kartverk	03.09.2023	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart over eiendommen	03.09.2023	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått	0	Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapp	26.09.2018		Gjennomgått	0	Nei
Byggegodkjente tegninger	24.05.1966		Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest, bruksendring kjeller	26.11.2021		Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent	04.09.2023	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	24.06.2020	Samsvarserklæring for varmekabel i bad og i kjellerstue.	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	05.11.2020	Samsvarserklæring for bytte av defekt termostat.	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	27.08.2023	Samsvarserklæring for tilkobling av kabel i sikringskap.	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	12.01.2018	Samsvarserklæring for opplegg til kjøkken + diverse.	Gjennomgått	0	Nei
Tilsynsrapport pipe/ildsted	19.11.2021	Det foreligger ingen pålegg/mangler etter dette tilsynet.	Gjennomgått	0	Nei
Radonmåling	21.05.2019	Dokumentasjon viser høye verdier, det er utført tiltak etter målingen, men ikke utført ny måling i ettertid.	Gjennomgått	0	Nei
Byggegodkjente tegninger, tilbygg	09.09.1976		Gjennomgått	0	Nei
Byggegodkjente tegninger, garasje	15.05.1975		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DV1479>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon